

Herdecke - Ahlenberg

Υπέροχη μονοκατοικία στο Ahlenberg

Αριθμός ακινήτου: 25034083x



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 695.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 122 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.285 m²

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Με μια ματιά

| | | | |
|------------------------|---------------------------------|------------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25034083x | Τιμή αγοράς | 695.000 EUR |
| Επιφάνεια | ca. 122 m ² | οπίτι | Ανεξάρτητη μονοκατοικία |
| Σχήμα στέγης | Στεγανωτική οροφή | Προμήθεια | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Δωμάτια | 4.5 | Μέθοδος κατασκευής | Στερεό |
| Κατάσταση του ακινήτου | 3 | Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 50 m ² |
| τουαλέτα | 2 | Έπιπλα | Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα |
| Έτος κατασκευής | 1932 | | |
| Χώρος στάθμευσης | 2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης | | |

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Ενεργειακά δεδομένα

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης | Κεντρική θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας | BEDARF |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο | Τελική ζήτηση ενέργειας | 314.60 kWh/m ² a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 11.09.2035 | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | H |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1932 |

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ανεξάρτητη μονοκατοικία, που χρονολογείται από τη δεκαετία του 1930, βρίσκεται σε μια από τις πιο περιζήτητες τοποθεσίες του Herdecke - στο ειδυλλιακό Ahlenberg. Το ακίνητο συνδυάζει την ιστορική γοητεία με τη σύγχρονη άνεση διαβίωσης και έχει εκσυγχρονιστεί συνεχώς με σχολαστική προσοχή στη λεπτομέρεια τα τελευταία χρόνια. Σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 1.285 τ.μ., το σπίτι προσφέρει άφθονο χώρο για ηρεμία, χαλάρωση και δυνατότητες ατομικού σχεδιασμού. Είτε απολαμβάνετε ζεστά βράδια στη νεόκτιστη βεράντα είτε χαλαρωτικές ώρες στον κήπο - εδώ μπορείτε να ζήσετε την απόλυτη ποιότητα ζωής. Το σπίτι βρίσκεται σε άριστη, καλοδιατηρημένη κατάσταση. Εκτεταμένες εκσυγχρονισμοί έχουν πραγματοποιηθεί τα τελευταία χρόνια, όπως: - νέα ηλεκτρική καλωδίωση σε όλο το σπίτι - εκσυγχρονισμένα μπάνια με υψηλής ποιότητας εξαρτήματα - νέο, αποτελεσματικό και μελλοντικά προηγμένο σύστημα θέρμανσης - πλήρως ανανεωμένη στέγη - ανακαινισμένη εξωτερική πρόσοψη - πρόσφατα σχεδιασμένη βεράντα (2024) - ηλεκτρική πύλη εισόδου. Ο συνδυασμός κλασικών αρχιτεκτονικών στοιχείων της δεκαετίας του 1930 και σύγχρονων ανέσεων δημιουργεί ένα πραγματικά ξεχωριστό περιβάλλον διαβίωσης. Το ευρύχωρο οικόπεδο, περίπου 1.300 τ.μ., προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων - είτε ως χώρος παιχνιδιού για παιδιά, για λάτρεις της κηπουρικής, είτε ως καταφύγιο στη φύση. Η ηλιόλουστη βεράντα, περίπου 30 τ.μ., σας προσκαλεί να χαλαρώσετε και είναι ιδανική για ζεστά καλοκαιρινά βράδια ή μπάρμπεκιου με φίλους. Το ακίνητο βρίσκεται σε μια πολύ επιθυμητή κατοικημένη περιοχή του Herdecke am Ahlenberg, μια ήσυχη αλλά κεντρική γειτονιά. Εμπορικά κέντρα, σχολεία, νηπιαγωγεία και συνδέσεις με τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι όλα σε κοντινή απόσταση. Επιπλέον, το καταπράσινο περιβάλλον είναι ιδανικό για περιπάτους, βόλτες με ποδήλατο και υπαίθρια αναψυχή. Το σπίτι είναι ιδανικό για ζευγάρια ή οικογένειες με ένα παιδί που εκτιμούν την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική, ένα γενναιόδωρο οικόπεδο και μια ήσυχη, εδραιωμένη κατοικημένη περιοχή. Ένα σπίτι

με ιστορία, χαρακτήρα και άφθονη γοητεία - εκσυγχρονισμένο με αγάπη και έτοιμο για μετακόμιση. Εδώ, το στυλ, η άνεση και η τοποθεσία συνδυάζονται τέλεια.

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- elektrisches Einfahrtstor
- Einbauküche mit Miele Geräten
- moderner Kamin
- Gegensprechanlage
- große ca. 30m² Terrasse mit Edelstahlgeländer

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Όλα για την τοποθεσία

In einer der begehrtesten Lagen am Rande des Dortmunder Südens befindet sich diese Immobilie innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohnbereichs. Die kurze Entfernung zur B54 bietet sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den wichtigsten Autobahnen in Dortmund.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen und Kindergärten, sowie Schulen sind ebenfalls in kurzer Entfernung schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Banken sind im nahe gelegenen Zentrum von Herdecke oder in der Dortmunder Innenstadt bzw. Dortmund Kirchhörde, welche lediglich wenige Minuten entfernt sind, zu finden.

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 314.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com